

Obec Nezbudská Lúčka

Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/2017

o podmienkach pridelovania, prenájmu obecných nájomných bytov v obci Nezbudská Lúčka.

*Návrh VZN - vyvesený na úradnej tabuli obce Nezbudská Lúčka dňa: 28.8.2017
zvesený dňa: 18.9.2017*

VZN schválené Obecným zastupiteľstvom v Nezbudskej Lúčke dňa 13.9.2017 pod č.: 21/2017.

VZN vyvesené na úradnej tabuli obce Nezbudská Lúčka dňa: 18.9.2017

VZN zvesené z úradnej tabule obce Nezbudská Lúčka dňa:

VZN nadobúda účinnosť dňom2017

Ing. Adriana Vraňanová Kubičková
starostka obce

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA č. 2/2017
o podmienkach pridelovania, prenájmu obecných nájomných bytov
v obci Nezbudská Lúčka.

Obecné zastupiteľstvo v Nezbudskej Lúčke podľa § 4 ods.1 a ods. 3 písm. a) a podľa § 6. ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a zákona č.443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon) a zákona č. 601/2003 o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o podmienkach pridelovania, prenájmu obecných nájomných bytov v obci Nezbudská Lúčka v obci Nezbudská Lúčka.

Článok 1
Úvodné ustanovenia

- (1) Účelom tohto VZN (ďalej len „VZN“) je stanovenie podmienok pridelovania obecných bytov, prijímania žiadostí, postupu pri výbere nájomníkov nájomných bytov, postupu pri schvaľovaní a realizovaní ich prenájmu a spôsobu výpočtu nájomného v obecných bytoch. Toto VZN upravuje podmienky pridelovania bytov vo vlastníctve obce, ktoré sú financované z dotácie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len MDVRR SR), z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania Slovenskej republiky a vlastných zdrojov obce, t.j. nájomné byty s osobitným režimom upravených zákonom 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (2) Obecné nájomné byty sú bytmi vo vlastníctve obce Nezbudská Lúčka s osobitným režimom, ktorý vymedzuje toto VZN.
- (3) Na zachovanie nájomného charakteru bytov obstaraných podľa zákona 443/2010 Z. z. obec zriadi záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a Štátneho fondu rozvoja bývania.
- (4) Obec Nezbudská Lúčka je prenajímateľom (ďalej len „prenajímateľ“) a zároveň zabezpečuje správu nájomných bytov, bytového domu a rieši všetky právne vzťahy vyplývajúce z nájmu bytov.
- (5) Obec Nezbudská Lúčka garantuje zachovanie nájomného charakteru bytov postavených s podporou Štátneho fondu rozvoja bývania a MDVRR SR minimálne po dobu 30 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia. Nájomné byty sa budú užívať na nájom a nemôžu sa previesť do osobného vlastníctva najmenej po dobu 30 rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.

Článok 2

Režim správy nájomných bytov

- (1) Výška nájomného za byt a výšky tvorby fondu opráv sa stanoví v zmysle platných právnych predpisov.
- (2) Splatnosť nájomného je mesačne vopred, a to vždy do termínu stanoveného v nájomnej zmluve (t. j. mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa platí nájomné).
- (3) Obec sa zaväzuje, že nebude od nájomcu v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu.
- (4) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na obecný úrad každú významnú zmenu, ktorá u neho nastala. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa článku 5 tohto VZN.
- (5) Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy v nájomnom byte, či podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce, a to ani na svoje náklady. Nájomca nemá v prípade stavebných úprav v nájomnom byte, či zmien na predmete nájmu odsúhlasených zo strany prenajímateľa nárok na úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami či zmenou na predmete nájmu.
- (6) U týchto bytov nemožno realizovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- (7) V nájomných bytoch nemožno realizovať prevod vlastníckych, nájomných alebo iných práv k nájomnému bytu.
- (8) Nájomca nájomného bytu nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie, prístrešie) pri zániku nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- (9) Nájomca nesmie prenechať byt do podnájmu inej osobe, nesmie byt zaťažiť, či inak disponovať s predmetom nájmu.
- (10) Nájomca nesmie nájomný byt využívať na iné účely ako na bývanie, nesmie v nájomnom byte vykonávať podnikateľskú činnosť, ani zriadiť v nájomnom byte sídlo podnikateľskej fyzickej, či právnickej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce.
- (11) Nájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom stavebného úradu, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.
- (12) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný z bytu sa vystáhnout, byt vypratáť a odovzdať ho obci v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- (13) V prípade, že sa nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodstáhuje, Obec Nezbudská Lúčka prostredníctvom správcu zabezpečí vypratanie obecného nájomného bytu na náklady predmetného nájomcu.
- (14) Súčasťou každej nájomnej zmluvy je zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas bez pripomienok s podmienkami stanovenými týmto VZN.

Článok 3

Podmienky podávania a posudzovania žiadostí o pridelenie nájomného bytu

- (1) Nájomné bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (2) Oprávnenou fyzickou osobou podľa odseku 1 je:
 - a) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti minimálne 1,5 násobok životného minima a najviac vo výške trojnásobku životného minima,
 - b) osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak:
 1. členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom.
 - c) osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu (§ 45 až 59 zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), ak táto osoba nepresiahne vek 30 rokov.
 - d) osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napríklad zákon 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov).
- (3) Pri zisťovaní príjmov podľa odseku 2 a) a b) sa postupuje podľa osobitného predpisu (§ 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov). mesačný príjem sa vypočítava z príjmu (§ 4 zákona 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov) za kalendárny rok predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.
- (4) Životné minimum domácnosti sa vypočíta zo súm životného minima členov domácnosti platných k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku, v ktorom vznikol nájom bytu.
- (5) Podmienky ustanovené v odseku 2 sa posudzujú pri uzatváraní nájomnej zmluvy a na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada. Nájomné byty sú určené predovšetkým pre občanov s trvalým bydliskom, rodákov žijúcich mimo obce, občanov pracujúcich v obci, alebo v blízkosti obce Nezbedská Lúčka aj pre ostatných občanov SR.
- (6) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu musí obsahovať všetky údaje podľa platnej legislatívy, musí mať písomnú formu, musí byť odôvodnená, vlastnoručne podpísaná a odovzdaná na Obecnom úrade v Nezbedskej lúčke na zaevidovanie.
- (7) K žiadosti o pridelenie nájomného bytu je potrebné doložiť :

- a) potvrdenie zamestnávateľa o výške priemerného mesačného príjmu, u samostatne zárobkovej osoby výpis z daňového priznania fyzickej osoby alebo potvrdenie o výške dôchodku za posledný kalendárny rok pred podaním žiadosti,
- b) u žiadateľov o bezbariérový nájomný byt, posudok o tom, že žiadateľ alebo člen jeho rodiny je občanom s ťažkým zdravotným postihnutím,
- c) čestné vyhlásenie, že súhlasí, resp. nesúhlasí so zverejnením osobných údajov v informačnom systéme.

- (8) Žiadateľom o nájomný byt nesmie byť osoba, ktorá:
- a) je vlastníkom bytu alebo rodinného domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - b) je nájomcom mestského, štátneho, družstevného, podnikového, služobného bytu. To isté platí ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - c) je vlastníkom alebo väčšinovým spoluvlastníkom bytu, resp. domu. To isté platí, ak je takýmto vlastníkom jeho partner (manžel, druh),
 - d) ku dňu podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nemá uhradené záväzky voči Obci Nezbudská Lúčka.

Článok 4

Postup pri prideľovaní nájomných bytov

- (1) Každá žiadosť o pridelenie obecného nájomného bytu musí byť písomná. Žiadosti sa evidujú na podateľni, kde je žiadosti priradené číslo podľa registratúrneho denníka.
- (2) Obec Nezbudská Lúčka skontroluje úplnosť a pravdivosť údajov uvedených v žiadosti a žiadosti spĺňajúce podmienky zaradí do evidencie žiadateľov o nájomný byt. Neúplnú žiadosť je žiadateľ povinný doplniť po písomnej výzve obce Nezbudská Lúčka, v nej stanovenej lehote. O zaradení alebo nezaradení do evidencie, resp. vyradení z evidencie uchádzačov o pridelenie bytu bude žiadateľ o byt vyrozumený písomnou formou. Obecný úrad vedie evidenciu žiadateľov o byt v Bytovom dome č. 1.
- (3) Pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu sa postupuje podľa nasledovných kritérií:
 - a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú súčasné bytové a majetkové
 - b) pomery, počet maloletých detí, rod. stav a iné sociálne kritéria,
 - c) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (vyjadrenie lekára o nutnosti pridelenia bezbariérového bytu),
 - d) dodržanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov,
 - e) aktivity občana a jeho rodiny v obci,
 - f) finančné možnosti splácania nájomného (preukázať príjem),
 - g) iné kritéria (odpredaj pozemku obci, ktorý slúži na verejnoprospešnú výstavbu, výstavbu bytov, záujem obce na udržaní žiadateľa v obci)
 - h) dátum podania žiadosti.
- (4) Na základe zhodnotenia vyššie uvedených kritérií predloží starosta obce návrh na obecné zastupiteľstvo o pridelení nájomných bytov a následné schválenie. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí určí nájomcov obecných nájomných bytov. Poslanci schvaľujú výber nájomníkov podľa predložených podkladov sociálnych pomerov žiadateľa.

Článok 5 Nájomná zmluva

- (1) Nájomnú zmluvu spracuje prenajímateľ v súlade s § 12 zákona 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
- (2) Na práva a povinnosti, ktoré vzniknú na základe nájomnej zmluvy a nie sú upravené zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka a Domový poriadok vypracovaný obecným úradom pre Bytový dom č.1.
- (3) Nájomná zmluva obsahuje finančnú zábezpeku, ktorú nájomca zloží pri podpísaní nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a na úhradu vzniknutej škody spôsobenej nájomcom v nájomnom byte. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
- (4) Zmluva o nájme bytov obstaraných z verejných prostriedkov sa uzatvára na dobu maximálne 3 roky. Výnimku v týchto bytoch tvoria žiadatelia o bezbariérový byt, ktorí sú občanmi so zdravotným postihnutím, s ktorými sa uzatvára doba nájmu maximálne na 10 rokov. V prípade, že sa prideli bezbariérový byt osobe, ktorá nespĺňa podmienky na pridelenie bezbariérového bytu, uzatvára sa nájomná zmluva iba na 1 rok.
- (5) Platnosť nájomnej zmluvy je podmienená prihlásením sa nájomcu a všetkých osôb s ním bývajúcich na trvalý pobyt v obci Nezbedská Lúčka.
- (6) Nájomnú zmluvu a jej zmeny a doplnky za vlastníka podpisuje štatutárny orgán obce.
- (7) O predĺženie nájomnej zmluvy je nájomca povinný požiadať písomne prenajímateľa minimálne **2 mesiace** pred uplynutím doby nájmu a predložiť doklady o tom, že spĺňa podmienky určené v článku 3 tohto VZN.
- (8) V prípade, že nájomca nevyužíva pridelený byt v súlade s nájomnou zmluvou (byt znehodnocuje, poškodzuje, hrubo porušuje domový poriadok, byt prenajíma tretej osobe bez súhlasu vlastníka, riadne neplatí nájomné a úhrady služby spojené s nájmom bytu, má voči obci nedoplatky) nebude s nájomcom opakovane uzatvorená nájomná zmluva.

Článok 6 Predĺženie platnosti nájomnej zmluvy

- (1) Ak nájomca ako aj osoby, ktoré s ním bývajú v byte si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z ustanovení nájomnej zmluvy, domového poriadku a tohto VZN, Občianskeho zákonníka, ostatných právnych predpisov a nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome a bude po uplynutí doby nájmu spĺňať všetky požiadavky a kritériá na žiadateľa o uzavretie nájomnej zmluvy uvedené v tomto VZN, má prednostné právo na opätovné dohodnutie nájmu k rovnakému predmetu nájmu.
- (2) Každú žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy prerokuje a schvaľuje na základe článku 3 a 4 tohto VZN obecné zastupiteľstvo. Následne obecný úrad spracuje dodatok k existujúcej nájomnej zmluve, ktorý podpíše štatutár obce.

- (3) Nájomca je povinný dodržiavať všetky ustanovenia tohto VZN v čase uplynutia pôvodnej doby nájmu, aj po predĺžení platnosti nájomnej zmluvy.

Článok 7 **Výmena nájomných bytov**

- (1) Výmenu bytov je možné uskutočniť len po predchádzajúcom písomnom súhlase oboch nájomcov bytov, podaným na obecnom úrade Nezbudská Lúčka a následným schválením štatutára obce.
- (2) Vzájomná výmena bytu vo vlastníctve obce bez súhlasu štatutára obce je zakázaná. Porušenie zákazu je dôvodom na vypovedanie zmluvy.

Článok 8 **Zánik nájmu obecného nájomného bytu**

- (1) Nájom zaniká:
- a) Uplynutím doby nájmu, ak nebola táto doba predĺžená v zmysle článku 6.
 - b) Písomnou dohodou medzi Obcou Nezbudská Lúčka a nájomcom.
 - c) Písomnou výpoveďou nájomcu. Pričom sa nájom bytu končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď nájmu doručená správcovi.
 - d) Po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve a so súhlasom starostu obce Nezbudská Lúčka výpoveď nájmu obcou Nezbudská Lúčka nastáva ak nájomca:
 - 1) nespĺňa podmienky stanovené v článkoch 2 a 3 predmetného VZN,
 - 2) porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy obecného bytu a Domového poriadku, najmä tým, že nezaplatil včas nájomné, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - 3) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnému napomenutiu porušuje Domový poriadok, poškodzuje prenajatý byt, alebo jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
 - 4) využíva prenajatý byt bez súhlasu obce Nezbudská Lúčka, ako vlastníka na iné účely ako na bývanie, alebo ak nájomca, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome,
 - 5) nevyužíva byt bez vážnych dôvodov viac ako 3 mesiace.
 - e) Nájom obecného nájomného bytu sa končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- (1) Podmienky určené týmto VZN sú neoddeliteľnou súčasťou každej nájomnej zmluvy.
- (2) Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Nezbudskej Lúčke formou dodatkov.
- (3) Všeobecne záväzné nariadenie obce Nezbudská Lúčka. č. 2/2017 o podmienkach pridelovania, prenájmu obecných nájomných bytov v obci Nezbudská Lúčka schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Nezbudská Lúčka na svojom rokovaní dňa 13.9.2017 uznesením č. 21/2017.
- (4) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia t. j. dňom2017.
- (5) Toto VZN ruší VZN z roku 2007 pod názvom Všeobecne záväzné nariadenie obce Nezbudská Lúčka o podmienkach pridelovania bytov v bytových domoch.

V Nezbudskej Lúčke, dňa 13.9.2017.

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli v obci Nezbudská Lúčka dňa: 28.8.2017.

VZN vyvesené na úradnej tabuli v obci Nezbudská Lúčka dňa 18.9.2017.

